

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## č. OS 20/2019

uzavřená podle § 2302 a násled. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

### **Střední škola řemesel, Frýdek-Místek, příspěvková organizace**

se sídlem ve Frýdku-Místku, ul. Pionýrů 2069, PSČ 738 01

zastoupená: [REDAKCE]

IC: 13644301 DIČ: CZ13644301

bankovní spojení: [REDAKCE]

organizace zřízena Moravskoslezským krajem dne 1. 10. 2001 pod čj. ZL/266/2001

ve znění dodatků

(dále též pronajímatel)

a

### **Střední škola informačních technologií, s. r. o.**

se sídlem ve Frýdku-Místku, Pionýrů 2069, PSČ 738 01

zastoupená jednatelem [REDAKCE]

IC: 25378767

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále též nájemce)

## I.

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel vykonává právo hospodaření k hlavní budově školy čp. 2069, situované na parc. č. 1951/3 v k.ú. Místek, obci Frýdek-Místek, na ulici Pionýrů 2069.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání (do nájmu) nebytové prostory, umístěné v přízemí, třetím, čtvrtém a pátém patře objektu čp. 2069, jejichž specifikace je přílohou č. 1 k této smlouvě a její nedílnou součástí. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 2 260,8 m<sup>2</sup>. Vedle pronajatých nebytových prostor má nájemce právo užívat v nezbytném rozsahu též společné prostory objektu (vstupní prostory, chodby a sociální zařízení).
3. Pronajímatel dále přenechává nájemci touto smlouvou do užívání (do nájmu) vnitřní vybavení předmětných nebytových prostor, jehož specifikace je přílohou č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.
4. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat nebytové prostory k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny. Účelem nájmu nebytových prostor je zajištění výuky.
5. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté vnitřní vybavení (movité věci) k obvyklému účelu.
6. Jelikož je nájem nebytových prostor sjednaný k účelu podnikání, je účastníky konstatováno, že v pronajatém nebytovém prostoru bude nájemce realizovat předmět podnikání - výchova a vzdělávání v soukromé střední škole.

## II.

### **Nájemné a úhrady za služby, poskytované v souvislosti s nájmem**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné, které se stanovuje dohodou účastníků ve výši **76 302,- Kč měsíčně, DPH nebude účtována.**
2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli za nájem vnitřního vybavení nebytových prostor (za užívání movitých věcí) nájemné, které se stanovuje dohodou účastníků ve výši **3 826,- Kč měsíčně, včetně DPH.**

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné, specifikované v čl. II., bodech 1. a 2. ve prospěch účtu pronajímatele, uvedeného v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do prvního dne měsíce, kterého se úhrada nájemného týká (např. nájemné za měsíc leden je splatné nejpozději do 1. ledna, nájemné za měsíc únor je splatné nejpozději do 1. února atd.). Pronajímatel je povinen nájemci dohodnuté nájemné vyfakturovat, resp. doručit mu fakturu, vždy nejpozději v den splatnosti nájemného. Pozdní doručení faktury nezbavuje nájemce povinnosti zaplatit nájemné v dohodnuté lhůtě splatnosti.

4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby, poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s nájmem, a to konkrétně

- teplo,
- elektrickou energii,
- vodné a stočné,
- svoz komunálního odpadu.

5. Pronajímatel vyúčtuje nájemci úhrady za služby, poskytované v souvislosti s nájmem, vždy nejpozději do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, jehož se fakturace služeb týká. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli pronajímatelem vyúčtované úhrady za služby, a to nejpozději do 14 dnů od data doručení faktury.

6. Úhrady za teplo a el. energii za příslušný kalendářní měsíc se určují v poměru, v jakém je výměra nebytových prostor pronajatých nájemci k celkové výměře všech nebytových prostor v objektu čp. 2069 v k.ú. Místek, vodné a stočné podle počtu osob, které pronajatý prostor užívají. Náklady na odvoz a odstranění komunálního odpadu budou fakturovány za jeden kontejner na měsíc. Celkové náklady pronajímatele, včetně DPH, na zajištění konkrétní energie či služby za příslušný kalendářní měsíc, budou zjištěny z faktur, doručených pronajímateli příslušnou dodavatelskou organizací.

7. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za vyžádané užívání dvou **telefonních přípojek 200,- Kč** měsíčně a dále hovorné dle údajů automatické telefonní ústředny pronajímatele. Pronajímatel nájemci měsíční paušál a hovorné vyfakturuje, s tím, že v rámci fakturace bude doúčtována DPH v zákonné výši. Vyúčtované položky jsou splatné ve prospěch účtu pronajímatele nejpozději do 14 dnů od data doručení faktury.

8. Je účastníky dohodnuto, že pronajímatel bude v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného, úhrad za služby, poskytovaných v souvislosti s nájmem nebo pro případ prodlení nájemce s úhradou paušálu za užívání telefonní linky nebo hovorného, účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli vyúčtovaný úrok z prodlení do 14 dnů od data doručení vyúčtování, a to ve prospěch účtu pronajímatele.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 9. 2019 do 31. 12. 2019.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

## 2. Pronajímatel je oprávněn:

- užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě, s tím, že jej upozorní na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Právo postupovat stejně, jak je popsáno ve větách 1-3 tohoto odstavce, má pronajímatel také tehdy, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
- porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu pronajímateli, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

## 3. Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a služby, poskytované pronajímatelem dle této smlouvy
- provádět vlastním nákladem běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, nátěry apod. a jeho úklid
- oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- pro vstup do pronajatých prostor používat pouze přístupové cesty stanovené pronajímatelem v souladu s jím určenými veřejně přístupovými prostory a komunikacemi.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

## 4. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je pronajímatel povinen odstranit a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného až do výše nájemného
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný předmět nájmu, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad
- porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu nájemci, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

#### 5. Nájemce není oprávněn:

- přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání (nájmu) třetí osobě. Nájemce rovněž není oprávněn přenechat třetí osobě do pronájmu pronajaté movité věci
- používat vnitřních prostor areálu pronajímatele pro parkování vozidel zaměstnanců ostatních organizací či soukromých osob, které jsou účastníky jednání s nájemcem.

### V.

#### Skončení nájmu

1. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.
2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně; ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná. Pokud není nájem vypovídán bez výpovědní doby, je výpovědní doba jednoměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Nájemce může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, odevzdá-li nájemce klíče a sepíše s oprávněným zaměstnancem pronajímatele předávací protokol.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
8. Při odevzdání, resp. vrácení předmětu nájmu, je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen a zavazuje se pronajaté nebytové prostory vyklidit a vrátit předmět nájmu pronajímateli nejpozději do pěti dnů od skončení nájemního vztahu. Pro případ prodloužení nájmu s vrácením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná ve prospěch účtu

pronajímatele do 10 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží vyúčtování této smluvní pokuty. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením pronajatých nebytových prostor a s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli, zmocňuje nájemce výslovně k tomu, aby na náklady nájemce zajistil vyklizení pronajatých nebytových prostor a učinil veškerá nezbytná opatření k tomu, aby se předmět nájmu (tj. nebytové prostory a vnitřní vybavení) dostal do dispozice pronajímatele.

## VI.

### Ostatní ujednání, prohlášení a ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že od pronajímatele převzal předmět nájmu ve stavu, způsobilém ke smluvenému užívání. V případě, že pro provozování činnosti nájemce je nezbytný souhlas orgánů hygienické služby, požární ochrany, příp. jiných správních orgánů, je nájemce povinen vlastním nákladem tento souhlas zajistit. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
2. Nájemce se zavazuje uložit náhradní klíče od jednotlivých místností tvořících předmět nájmu v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele, a to pro případ nutných protipožárních a havarijních opatření.
3. Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s požárně poplachovými směrnicemi a opatřeními na úseku zajišťování požární ochrany.

## VII.

### Zpracování osobních údajů

1. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou Střední školou řemesel, Frýdek-Místek, p. o. zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje Střední školou řemesel, Frýdek-Místek, p. o. použity. Střední škola řemesel, Frýdek-Místek, p. o. při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Střední školy řemesel, Frýdek-Místek p. o. [www.ssremesel.cz](http://www.ssremesel.cz).

## VIII.

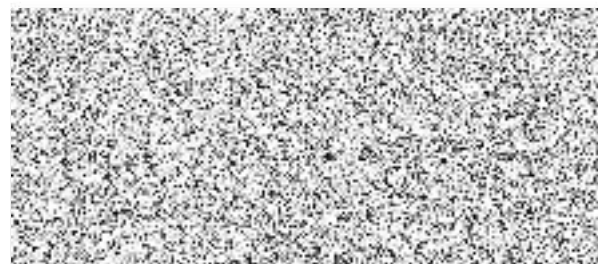
### Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit toliko písemnou formou prostřednictvím oboustranně potvrzených dodatků.
2. Smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, každá ze stran obdrží jeden její stejnopis.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci zúčastněných.

Ve Frýdku-Místku dne 30. 8. 2019



nájemce



pronajímatel

Příloha č. 1  
Výměry nebytových prostor pronajatých SŠIT, s.r.o.  
Rok 2019

Podle přiložených výměr místností z projektové dokumentace (m<sup>2</sup>):

4. NP	5. NP	6. NP	schodiště	šatny	Kč/m2	nájem v Kč
52,00	52,00	32,60				
102,00	102,00	218,85				
362,60	105,20	27,24				
32,40	33,80	11,15				
34,30	70,40	16,70				
21,50	34,70	<b>306,54</b>	<b>73,50</b>	<b>212,00</b>		
9,50	140,80					
35,90	69,60					
0,89	21,50					
1,15	9,50					
17,30	17,30					
17,40	17,80					
17,40	17,80					
1,76	54,40					
3,24	88,50					
7,96	1,76					
43,50	3,24					
16,20	7,96					
<b>777,00</b>	43,50			<b>2 260,80</b>	33,75 měs. 405,00 rok	76 302,00 měs. 915 624,00 rok
	<b>891,76</b>					

Ve Frýdku-Místku dne 30. 8. 2019